



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 2017**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-35-SOT-35, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de enero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en predio ubicado en calle Jules Massenet número 151, Colonia Peralvillo Delegación Cuauhtémoc.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre densidad "Z", número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. Dicho Programa en el apartado de usos de suelo establece que en la colonia Peralvillo, entre otras, con zonificación Habitacional se permitirá el Comercio vecinal de productos





Expediente: PAOT-2017-IO-35-SOT-35

alimenticios frescos o semiprocesados y el comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico en planta baja y en un área máxima de 50 m². -----

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de reciente construcción totalmente edificado y habitado, conformado por un cuerpo constructivo de **5 niveles y desplantado en la totalidad del predio**, en la planta baja se encuentra un establecimiento mercantil de materias primas con razón social "Distribuidora de Plásticos Pony". -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio **21163-151AYHE14**, de fecha de expedición 08 de abril de 2014, que le asigna la zonificación **H/4/20/Z**, y el uso de suelo para comercio vecinal referido en el primer párrafo. -----

Esta subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en **materia de desarrollo urbano (zonificación; número de niveles y porcentaje de área libre)**, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Por su parte, el administrador del inmueble objeto de investigación, en acto de comparecencia en esta Subprocuraduría, presentó copia simple de la resolución administrativa que recayó al expediente INVEADF/OV/DUYUS/3164/2016 de fecha 16 diciembre de 2016, emitida por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, derivado del procedimiento instaurado en **materia de uso de suelo**, por el funcionamiento del establecimiento mercantil de venta de materias primas denominado "DISTRIBUIDORA DE PLASTICOS PONY", en la cual resolvió no imponer sanción alguna. -----

En dicha resolución, el personal especializado en funciones de verificación de dicho Instituto, en relación con el objeto y alcance de la visita de verificación, asentó los siguientes hechos: "(...) **SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES** (...) **EN PLANTA BAJA SE ADVIERTE UN LOCAL COMERCIAL EN FUNCIONAMIENTO; AL INTERIOR SE OBSERVAN SIETE DEPARTAMENTOS** (...), **EL USO DE SUELO OBSERVADO ES HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y COMERCIAL EN PLANTA BAJA CON ACTIVIDAD DE VENTA DE MATERIAS PRIMAS** (...)". -----

En dicho procedimiento, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, tuvo conocimiento que el inmueble visitado se conformaba de 5 niveles y 7 viviendas, rebasando **en 1 nivel y 2 viviendas** la zonificación que le establece el Programa en comento, así como lo registrado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 21163-151AYHE14, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; y únicamente resolvió en materia de uso de suelo por cuanto hace al establecimiento mercantil antes referido. -----

Corresponde a la Coordinación de Verificación de dicho Instituto, **instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, densidades e intensidades de**





construcción y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares aplicables, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de reciente construcción totalmente edificado y habitado conformado por un cuerpo constructivo de **5 niveles**.-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario y/o administrador del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, en fecha 8 de febrero de 2017 compareció en las oficinas de esta Procuraduría el administrador del inmueble, actuación en la que manifestó que actualmente no se realizan trabajos de construcción, que el inmueble se encuentra totalmente habitado y cuenta con autorización de uso y ocupación por parte de la delegación Cuauhtémoc; durante dicha actuación entregó, entre otros, copia simple de las siguientes documentales:-----

- Autorización de Uso y Ocupación con número de folio 0886/2016 de fecha 26 de mayo de 2016, que acompaña al Registro de Manifestación de Construcción con número de folio 002205/2014, registro RCUB-119-2014; 1/06/129/2014, con vigencia del 3 de diciembre de 2014 al 03 de diciembre de 2016.-----
- Resolución administrativa emitida por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en la que quedó registrado, que se trata de un **inmueble constituido en planta baja y cuatro niveles superiores con siete departamentos y una** altura de dieciséis punto setenta metros. -----

Esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acreditaron las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/572/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, envió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:-----

- Licencia de Construcción Especial para Demolición, con folio número 671/2014 licencia número 06/06/0062/2014 de fecha 28 de mayo de 2014. -----
- Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio número 2205/2014, registro RCUB-119-2014; 1/06/129/2014 de fecha 03 de diciembre de 2014, con vigencia del 3 de diciembre de 2014 al 03 de diciembre de 2016, para un proyecto de 4 niveles y 5 viviendas. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio número 460/2014. -----
- Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio número 21163-151AYHE14 de fecha 08 abril de 2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ---



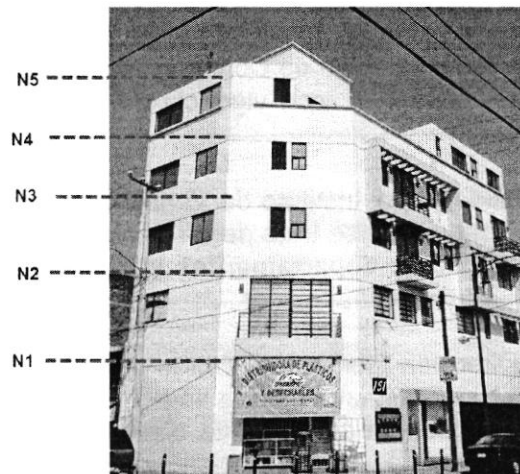
CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-35-SOT-35

- Dictamen de Factibilidad de Servicios con número de oficio DESU/1046762/2014 de fecha 02 septiembre de 2014, emitido por Sistemas de Aguas de la Ciudad de México. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble edificado se ejecutó al amparo del Registro Manifestación de Construcción folio número 2205/2014, con registro RCUB-119-2014; 1/06/129/2014 para la edificación de **5 viviendas en 4 niveles, con una superficie del predio de 192.00m², superficie de desplante de 153.33m², superficie total por construir de 629.22m², con una área libre de 38.67m² (20.14%).** -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que la obra ejecutada, **no corresponde** con la Manifestación de Construcción registrada ante la delegación Cuauhtémoc, toda vez que **se construyó 1 nivel y 2 viviendas más** de lo registrado y permitido por la zonificación **H/4/20/Z**; por lo que incumple el Reglamento de Construcciones y la Ley de Desarrollo Urbano, ambas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegación de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----



Fuente: PAOT, reconocimiento de hechos de fecha 7 de febrero de 2017

Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, **emitió Autorización de Uso y Ocupación, sin constatar que la obra ejecutada corresponda con lo registrado en la manifestación de construcción.**-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de construcción, resolver conforme a derecho, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx